

Aanpak flexwonen Overbetuwe

-
- Het doel van deze aanpak is om het college te informeren over de aanpak op flexwonen en om consensus te verkrijgen over wat het college en de ambtelijke organisatie van elkaar mogen verwachten.
 - Belangrijk onderdeel hiervan is ook de afbakening. Deze aanpak beschrijft waar flexwonen over gaat, maar ook wat er buiten deze aanpak valt.
-

Onderwerp: Realiseren flexwoningen in Overbetuwe

1. INHOUD

1.1 Aanleiding en Probleemstelling

We zien dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen voor doelgroepen zoals starters, studenten, spoedzoekers en statushouders. Al eerder heeft de raad via een motie meegegeven om op zoek te gaan naar locaties waar mogelijk flexwoningen geplaatst kunnen worden. Begin 2022 stelde de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vast. Eén van de acties uit de Woonagenda is het verkennen van de mogelijkheden voor flexwonen.

Al eerder heeft het college de ambitie meegegeven om tot 2025 minimaal 130 flexwoningen te realiseren. Vanuit raadsaders, prestatieafspraken en de kaders die het college reeds heeft meegegeven in een themabijeenkomst in september 2022, zijn we aan de slag gegaan met flexwonen. Graag concretiseren we en bakenen we deze ambitie af in dit plan van aanpak.

1.2 Doelstelling

Het primaire doel is om op zeer korte termijn extra huisvestingsmogelijkheden te kunnen bieden aan bovengenoemde doelgroepen. Beoogd effect is een bijdrage aan het terug dringen van het woningtekort. Beoogde mix is een balans tussen sociale huur en middenhuur, voor diverse doelgroepen. We zien namelijk dat er een enorme behoefte is aan sociale huur door onder andere de instroom van statushouders en een laag aantal opgeleverde woningen in de afgelopen periode. Ook zien we dat er in het koopsegment tot 250.000 euro nauwelijks woningen opgeleverd worden, terwijl daar volgens het regionale woningbehoefteonderzoek van Companen (2023) wel veel behoefte aan is. Middenhuur is een (tijdelijk) alternatief voor de woningzoekenden in dit prijssegment, een deel van deze doelgroep zal namelijk een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

1.3 Resultaat

Deze aanpak gaat uit van de eerder uitgesproken ambitie om minimaal 130 flexwoningen te willen realiseren tot 2025 (zie ook informatiememo van 24 januari 2023). Omdat uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat het woningtekort is toegenomen, stellen we voor om te versnellen en op kortere termijn die 130 flexwoningen toe te voegen op één of meerdere locaties, eventueel opgeknipt in een aantal tranches.

Het resultaat is het realiseren van minimaal 130 flexwoningen voor de doelgroepen starters, statushouders, (ex-)studenten en overige spoedzoekers in één of enkele nader te bepalen projecten. Dit doen we in samenwerking met de woningcorporaties en/of marktpartijen. Deze flexwoningen moeten in 2024 gerealiseerd worden.

Deze opdracht omvat een aantal deelresultaten:

- Deelresultaat 1: locaties (Q2 2023):
 - Oplevering locatieonderzoek en vaststelling in college
 - Politieke besluitvorming over locatiekeuze eerste fase in college
 - Aanpak communicatie en participatie.
- Deelresultaat 2: een haalbaar plan (Q3 2023):
 - Intentieovereenkomst met ontwikkelende partijen
 - Uitwerken stedenbouwkundig plan
 - Participatieproces met omwonenden en woningzoekenden
 - Exploitatieovereenkomst met ontwikkelende partijen.
- Deelresultaat 3: realisatie flexwoningen (Q4 2023 – 2024):
 - Verlenen van een vergunning voor het plan dat passend is bij de kaders

- Realisatie van de flexwoningen.

1.4 Afbakening

Dit plan van aanpak gaat over het gehele traject vanaf de voorbereiding van locatiekeuze tot en met de daadwerkelijke realisatie van de 130 flexwoningen. Dat noemen we fase 1. Deze aanpak focust hierop.

Na realisatie van deze flexwoningen, kunnen we in 2024 of 2025 (met deze ervaringen) vervolgens bekijken of we nog een aanvullend deel van het woningtekort willen realiseren als flexwoning (fase 2).

Parallel aan fase 1 en 2 wordt een structurele aanpak ontworpen. Kern van deze aanpak is het streven naar verschillende kleinschalige locaties met flexwoningen (bijvoorbeeld in meerdere kernen één locatie met een passende omvang). De gemeente neemt in de meer structurele aanpak een facilitaire houding aan. Initiatiefnemers, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties komen zelf met initiatieven en komen binnen kaders zelf tot realisatie. De structurele aanpak wordt de komende tijd verder uitgewerkt, daarbij ook rekening houdende met de actualisatie van de Omgevingsvisie.

We houden bij de structurele aanpak ook rekening met toekomstscenario's voor de (inmiddels dan gerealiseerde) flexwoningen na verloop van de termijn. We zien vooraf vier mogelijke scenario's:

- 1) Alsnog een omgevingsplanprocedure doorlopen, waarmee de woningen permanent worden;
- 2) De exploitatietermijn op dezelfde locatie verlengen;
- 3) De woningen verplaatsen naar een andere locatie binnen Overbetuwe;
- 4) De woningen verplaatsen naar een locatie buiten Overbetuwe.

Definitie

Flexwoningen zijn volwaardige woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn (zie ook foto's hieronder). Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning of de locatie. Wij leggen de focus op tijdelijke locaties met een exploitatietermijn van tenminste 15 jaar. We zien namelijk dat een kortere exploitatietermijn vaak niet haalbaar is en dat zelfs 15 jaar aan de korte kant is. Via een vergunningprocedure kan tijdelijk afgeweken worden van het bestemmingsplan. Doordat geen bestemmingsplan opgesteld hoeft te worden, kan er meer snelheid gemaakt worden bij het realiseren van de flexwoningen.

Flexwoningen zijn bedoeld voor de doelgroepen starters, (ex-)studenten, statushouders en overige spoedzoekers en worden gerealiseerd in het sociale huursegment en middenhuursegment. Het sociale huursegment is bedoeld voor de sociale doelgroep, die ook vaak afhankelijk is van huurtoeslag, zoals statushouders. Mogelijk dat de Oekraïners in de nabije toekomst ook tot deze groep gaan behoren. Het middenhuursegment is bedoeld voor de spoedzoekers die niet meer onder de sociale doelgroep vallen, maar wel op korte termijn een woning nodig hebben. Een nadere marktverkenning moet uitwijzen welke potentie er is voor woningen in het middensegment. Het realiseren van flexwoningen gaat dus niet over het bieden van (nood)opvang aan vluchtelingen. Doelgroep internationale medewerkers (short- en midstay) valt ook buiten de scope van dit project, omdat hiervoor reeds een afwegingskader beschikbaar is en marktpartijen hier reeds gebruik van kunnen maken om (flexibele)woningen voor deze doelgroep te realiseren.

In bijlage 1 hebben we een nadere afbakening opgenomen met betrekking tot de aspecten programma, doelgroep, locatie en omgeving. Dit dient nog wel nader uitgewerkt te worden en gebruiken we bij het selecteren van een marktpartij en/of woningcorporatie.

Figuur 1: voorbeelden van flexwoningen (gestapeld en niet gestapeld)



1.5 Relaties

De opdracht heeft ook raakvlakken met het grondbeleid van de gemeente, omdat een aanzienlijk deel van de locaties in eigendom is van de gemeente. Daarnaast zijn ook locaties onderzocht die in beeld zijn in het kader van de Verstedelijkingsstrategie.

Ook heeft het flexwonen een nauwe relatie met de prestatieafspraken die we met onze woningcorporaties gemaakt hebben. We hebben namelijk de volgende prestatieafpraak gemaakt, waarbij de gemeente de trekker is: "partijen geven in 2023 uitvoering aan de motie Flexwoningen voor spoedzoekers, zoals door het zoeken van locaties en het vervolgens bespreken van business cases".

1.6 (Raads)kaders

Woonagenda 2025

In 2022 stelde de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vast. In de Woonagenda staat de volgende actie benoemd: "we zetten de komende jaren actief in op flexwonen door verkenning van tijdelijke woonvormen en bestemmingen, maar ook tijdelijke contracten. We onderzoeken de mogelijkheden voor flexwonen en brengen concrete locaties en bestaand vastgoed in beeld. Ook kijken we of het mogelijk is om op dergelijke locaties doelgroepen te mengen."

Woondeal 2.0

In maart 2023 werd de Woondeal Arnhem-Nijmegen ondertekend. In de Woondeal wordt benoemd dat de Groene Metropoolregio de woningproductie per jaar op wil hogen van 3.300 naar 3.700 woningen per jaar, onder andere door de inzet van flexwoningen en alternatieve woonvormen (zoals Tiny Houses en CPO). Belangrijke voorwaarde is dat het realiseren van flexwoningen niet ten koste gaat van leefbaarheid, woonkwaliteit, en ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten gaan hiertoe in gesprek met grondeigenaren en/of stellen eigen grondposities beschikbaar. Met woningcorporaties maken gemeenten prestatieafspraken over realisatie van deze woningen. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale medewerkers, studenten, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is opgenomen dat het doel is in de periode 2022-2026 de woningbouw te versnellen en zo 1.000 woningen te realiseren. We zien dat deze ambitie door een kleine terugloop in het aantal opleveringen in 2022 en 2023 onder druk komt te staan. Door in te zetten op flexwoningen krijgen we versnelling van de woningbouwopgave van de grond, om zodoende het woningtekort terug te dringen.

Grondbeleid

Op grond van de vigerende visie op grondbeleid uit 2018 voert de gemeente een overwegend facilitair grondbeleid. In dit specifieke geval kan worden gezien welke rol de gemeente bij deze specifieke opgave inneemt (afhankelijk ook van het aantal geschikte locaties). In geval van afstoten (erfpacht bijvoorbeeld) van gemeentelijke locaties zullen de consequenties van het Didam-arrest leidend zijn.

Op dit moment wordt het grondbeleid geactualiseerd en is Flexwonen en de behoefte aan woningen in zijn algemeenheid een belangrijk thema.

1.7 Maatschappelijk effect

Het realiseren van flexwoningen draagt bij aan de kansen voor starters, studenten, statushouders en overige spoedzoekers op de woningmarkt. Door het realiseren van een mix van sociale huur en middenhuur ontstaat er een nieuwe wijk met daarin een gemixte groep bewoners. We bekijken samen met de toekomstige verhuurders of het mogelijk is om bij de toewijzing ook rekening te houden met een mix tussen vragende en dragende bewoners, zodat een magic-mix tot stand kan komen. Een goede mix is balans in een groep van mensen die “vragen” en mensen die “dragen”.

De locatiekeuze kan leiden tot weerstand bij omwonenden van de betreffende locatie(s). Door hen te betrekken in het proces, proberen we die weerstand weg te nemen en tegemoet te komen aan punten die door omwonenden aangedragen worden.

Met het realiseren van de flexwoningen proberen we een win-win situatie te creëren. Omwonenden hebben vaak wensen en/of zorgen, door de komst van nieuwe bewoners kunnen we kijken of we tegemoet kunnen komen aan die wensen en/of zorgen. Zo ontstaat er bijvoorbeeld door de komst van de bewoners in een nieuw “buurtje” ook meer draagvlak voor voorzieningen. De nieuwe bewoners nemen overigens vaak ook specifieke behoeften aan voorzieningen mee en brengen ook waarden in. Het kan een verrijking van een kern zijn om nieuwkomers te verwelkomen.

2. HOE

2.1. Aanpak

In de paragraaf over afbakening hebben we op hoofdlijnen aangegeven binnen welke kaders dit project te vallen.

We pakken dit project in een aantal stappen aan.

- Stap 1 (uitvoering in Q2 2023): definitiefase, locaties en uitwerken communicatie- en participatieplan. In deze fase hebben we deze aanpak uitgewerkt, zijn we aan de slag gegaan met een quick-scan van locaties en vindt politieke besluitvorming over de locaties plaats. In deze fase stellen we ook een communicatie- en participatieplan op en voeren we verkennende gesprekken over beheer, exploitatie en realisatie met corporaties en marktpartijen.
- Stap 2 (uitvoering in Q3 2023): in deze fase werken we het stedenbouwkundig plan uit. Participatie met omwonenden en woningzoekenden speelt hierin een belangrijke rol. Ook leggen we afspraken vast met de woningcorporatie(s) en eventuele marktpartijen. Het eindresultaat is een haalbaar plan, dat ingediend kan worden voor de vergunningaanvraag.
- Stap 3 (uitvoering in Q4 2023 en 2024): vergunningprocedure en realisatie flexwoningen. Er wordt een vergunning aangevraagd voor het definitieve plan. Wanneer deze vergunning verleend is, kan er gestart worden met de realisatie van de flexwoningen. De ambitie is om eind dit jaar de eerste flexwoningen op te kunnen leveren.

We maken naar verwachting gebruik van de ruimtelijke procedure onder de Crisis- en Herstelwet. Concreet betekent dat het volgende:

- Het college dient een verzoek in bij het Ministerie van BZK om mee te doen aan het experiment Crisis- en Herstelwet;
- Het college legt een voorstel aan de gemeenteraad voor om de lijst met categorieën aan te vullen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is;
- Doordat bij het verlenen van de omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen van de raad meer nodig is, kunnen we het vergunningstraject sneller doorlopen door gebruik te maken van de reguliere procedure in plaats van uitgebreide procedure;

2.2. Rol van de raad

De gemeenteraad heeft reeds kaders meegegeven, aan de hand van de motie flexwonen en vastgesteld beleid, zoals de Woonagenda 2025. Het college geeft uitvoering binnen deze kaders. Dat betekent dat het

college op basis van de locatiestudie haar voorkeur uit zal spreken over de locatie(s). Om te zorgen voor voldoende politiek draagvlak, zal het college de raad vragen om de voorkeur voor locatiekeuze te bevestigen.

Uiteraard wordt de gemeenteraad steeds geïnformeerd over het proces. Ook is afgestemd met het college om na locatiekeuze een bijeenkomst te organiseren met de raad om toe te lichten hoe we tot de afweging van locaties zijn gekomen en hoe het vervolgproces eruit komt te zien.

De gemeenteraad dient in te stemmen om het project flexwonen voor de Vinkenhof als categorie aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Hiermee geeft de raad toestemming aan het college om een besluit te nemen over de vergunning, zonder dat alsnog een verklaring van geen bedenkingen over de betreffende vergunning door de raad afgegeven hoeft te worden. Daarmee kunnen we bij de vergunningprocedure gebruik maken van de reguliere procedure onder de Crisis- en Herstelwet.

2.3. Planning

De onderstaande planning is ambitieus. Er zijn tal van (externe) factoren die kunnen veroorzaken dat de planning niet gehaald wordt. Denk bijvoorbeeld aan nutsvoorzieningen of levertijden van flexwoningen. Ook hangt de planning af van de snelheid van de te volgen planologische procedure. En de beschikbare capaciteit (in- of extern) als het gaat om die procedure te doorlopen. Deze planning geeft geen garantie voor de start van de bouw nog dit jaar. Het gaat om een ambitie die gezien de huidige woningnood, uitgesproken is.

Om snelheid te maken neemt het college straks een besluit over haar voorkeur voor de locatiekeuze. De organisatie kan dan door met de betreffende locatie(s) en de verkenning van samenwerking met Vivare en/of een private ontwikkelaar. Vervolgens wordt de raad gevraagd om deze locatiekeuze te bevestigen.

In de bijlage is een gedetailleerde planning opgenomen. Deze planning zal periodiek geactualiseerd worden, indien daar aanleiding toe is.

2.4. Organisatie

Er kan een onderscheid gemaakt worden in de volgende rollen:

- Bestuurlijk opdrachtgever: Dimitri Horsthuis-Tangelder (wethouder Wonen).
- Ambtelijk opdrachtgever: Harold Koers (domeinmanager fysiek)
- Ambtelijk opdrachtnemer: projectleider (n.t.b. inzet projectleider na besluit locatiekeuze) in samenwerking met Gijs Wolters (beleidsmedewerker wonen).

2.5. Budget

Via het uitvoeringsprogramma, behorende bij de Programmabegroting 2023, is er reeds € 100.000,- beschikbaar gesteld door de raad voor het proces om te komen tot een haalbaar plan met betrekking tot flexwonen. Dit kan ingezet worden voor de inhuur van externe ambtelijke capaciteit, het uitvoeren van benodigde onderzoeken en het participatieproces. Echter, voor de realisatie van de flexwoningen is nog geen budget beschikbaar gesteld. Middels intentie- en exploitatieovereenkomst maken we in de vervolgfase financiële afspraken met de partijen die de flexwoningen gaan realiseren. Indien mogelijk maken wij gebruik van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) of de Stimuleringsregeling flexwonen. Deze regelingen keerden de afgelopen jaren een vast bedrag uit per woning. Afhankelijk van de afspraken die we kunnen maken, zullen we indien nodig de gemeenteraad een voorstel voor moeten leggen om middelen ter beschikking te stellen voor het realiseren van de flexwoningen.

Een volledig nieuwe wijk met bewoners die er vaak tijdelijk wonen, vraagt mogelijk om de opbouw van een sociale infrastructuur. Dit hangt ook sterk af van de goede mix van bewoners. Hiervoor zijn (nog) geen middelen geraamd.

2.6. Capaciteit

Projectgroep: projectleider (in samenwerking met beleidsmedewerker wonen), communicatieadviseur, planeconoom, grondzakenjurist, vergunningenregisseur, medewerker RO, omgevingsjurist, ondersteuner. Daarnaast adviseren de reguliere adviseurs uit de Projectkamer in dit project.

Klankbordgroep (ambtelijk): Provincie Gelderland, woningcorporaties, andere gemeenten (bijv. Duiven-Westervoort).

Externe inzet: Zowel vanuit het Rijk als ook de provincie Gelderland is er aandacht voor flexibele woonconcepten. Zo heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onlangs de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting ingesteld (TVTH). Ook heeft de provincie subsidie beschikbaar voor inhuur van ambtelijke capaciteit ten behoeve van flexwonen. Via de TVTH is er wel ondersteuning mogelijk, bijvoorbeeld op juridisch en planologisch gebied. Ook via de provincie is er ondersteuning mogelijk. Zo neemt Overbetuwe deel aan de Praktijkkring Flexwonen die Platform31 samen met de provincie organiseert: in een 5-tal bijeenkomsten werken we toe naar een haalbaar plan dat snel gerealiseerd kan worden.

2.7. Communicatie en participatie

Locatiekeuze

Het communicatie- en participatieplan voor de locatiekeuze gaat uit van participatieniveau *informer* voor omwonenden en woningzoekenden. Voor de gemeente geldt participatieniveau *initier*. De woningcorporaties zijn betrokken op het participatieniveau *adviseren aan het eind*.

Vervolgproces

Nadat de locatiekeuze vastgesteld is, werken we samen met de woningcorporatie en een eventuele marktpartij een aanpak voor de communicatie en participatie in het vervolgproces uit. Voor de gemeente, woningcorporatie en eventuele marktpartij geldt dan participatieniveau *initier*. Omwonenden en woningzoekenden worden betrokken op het niveau *adviseren*. Ten slotte geldt *informer* voor alle overige doelgroepen (buiten raad, college en projectgroep).

2.8. Risico's

Risico capaciteit

We gaan in principe uit van eenzelfde verdeling van rollen en kosten als bij permanente woningbouw. Ook voor de grondexploitatie geldt in principe dat de opbrengsten van de grond de kosten moeten dekken voor het leveren van bouwrijpe grond. We werken dit nader uit.

We kijken naar de kansen die het Rijk, de GMR en Provincie bieden (middelen en ook ondersteuning). Op capaciteit (kennis en uren op het juiste moment) moeten we goed sturen. We verkennen allereerst de kansen die er liggen op het gebied van samenwerking met de woningcorporatie(s) en private ontwikkelaar. Wanneer een ontwikkelaar gedelegeerd ontwikkelt, kan dit ons werk uit handen nemen. Ook zetten we kennis in die ons wordt geboden door Rijk en Provincie om flexwonen versneld te realiseren (versnellingssteam provincie Gelderland, TVTH, expertteam RVO).

Niet alles is met externe capaciteit op te lossen, het flexwoonproject vraagt nog steeds iets van de interne organisatie. Wanneer het flexwoonproject prioriteit krijgt, dienen mogelijk keuzes te worden gemaakt, bijvoorbeeld om andere projecten (niet zijnde woningbouw) tijdelijk op een lager pitje te zetten, zodat er intern voldoende capaciteit is om het project binnen de gewenste planning te realiseren. Er is voldoende budget (totaal € 100.000,- voor proces flexwonen) en er zijn mogelijkheden om gebruik te maken van subsidies om extern in te huren. Dit is geen garantie dat die capaciteit tijdig wordt gevonden in deze arbeidsmarkt.

Financiële risico's

De businesscase voor een woningcorporatie is met een periode korter dan 15 jaar waarschijnlijk niet haalbaar. Dit horen wij landelijk terug. Daarom komt het Rijk met de Regeling Herplaatsingsgarantie. Deze regeling ziet op de vastgoedexploitatie (de kosten van de bouw van de woning).

Dit houdt in dat de gemeente voor 25% garant staat, wanneer een flexwoning na bepaald aantal jaar verplaatst moet worden en er een boekverlies optreedt (vastgoedexploitatie, aanschafkosten van de woning). Het risico voor de woningcorporatie bedraagt 15% en het Rijk neemt 60% voor haar rekening. Deze garantieregeling maakt het mogelijk de woningen in 30 jaar af te schrijven. Dat maakt de businesscase eerder haalbaar. Wanneer het niet lukt de woningen in de eigen gemeente of nabije regio te verplaatsen, gaat een marktmeester namens het Rijk op zoek naar een volgende locatie. Daarbij kan er een boekverlies optreden (marktwaaarde lager dan de boekwaarde). De regeling wordt op dit moment verder uitgewerkt door het Rijk en gaat waarschijnlijk in april open. De garantstelling wordt dan als mogelijk risico opgenomen in de Risicoparagraaf. Daarmee houden we er rekening mee in onze Algemene Reserve dat er een verlies kan optreden in de toekomst.

Een volledig nieuwe wijk met bewoners die er vaak tijdelijk wonen, vraagt mogelijk om de opbouw van een sociale infrastructuur. Dit hangt ook sterk af van de goede mix van bewoners. Hiervoor zijn (nog) geen

middelen geraamd. Een goede mix is balans in een groep van mensen die “vragen” en mensen die “dragen”. We kiezen voor een mix van starters, studenten, spoedzoekers en statushouders. En voor een mix van sociale- en middenhuur.

Datum B&W-vergadering: 4 juli 2023

Bijlage 1: concept selectiecriteria

We werken nadere selectiecriteria uit voor het selecteren van een marktpartij en/of woningcorporatie. Daarbij denken we dat de volgende uitgangspunten van belang zijn:

- Snelheid behouden in de planvorming;
- Een exploitatietermijn van 15 jaar, waarbij we gedurende de looptijd de mogelijkheden voor een vervolg onderzoeken;
- Een mix tussen sociale huur (PMC 11, 12 & 13) en middenhuur (PMC 14 & PMC 15) realiseren, met daarbij de wens dat de nadruk ligt op de sociale huur;
- De te realiseren woningen zijn verplaatsbaar en bij voorkeur modulair en circulair;
- De te realiseren woningen voldoen bij voorkeur aan de eisen van het permanente Bouwbesluit voor nieuwbouw;
- De te realiseren woningen zijn passend in de omgeving. Indien passend, bij voorkeur een mix tussen gestapeld en grondgebonden;
- De te realiseren woningen zijn bedoeld voor starters, statushouders, (ex-) studenten en overige spoedzoekers.
- De sociale huur wordt geëxploiteerd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). Daarmee wordt ook voldaan aan de toewijzingssystematiek conform Huisvestingsverordening;

Bijlage 2: duurzaamheidseisen

Ten aanzien van duurzaamheid gelden algemene eisen. Daarom is dit niet meegenomen als separaat criterium in het locatieonderzoek.

Duurzame energie en aardgasvrij

Nieuwbouw gasloos en vanaf 2021 moeten woningen voldoen aan BENG-eisen. Adviseren op maatregelen duurzaamheid Bouwbesluit en GPR gebouwen als randvoorwaarde opnemen en te streven de nieuwbouw energieneutraal te realiseren voor zowel gebouw gebonden energie als gebruik gebonden energie (Nul op de Meter). Vroegtijdig aandacht voor collectieve warmtevoorziening in samenwerking met gemeente.

Ook aandacht voor:

- Maximale hoeveelheid PV(T)-panelen op alle zongerichte dakvlakken muv dakraam/dakkapel
- Indien mogelijk zijn de gebouwen oost-west georiënteerd.
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie.
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan de gevel en op erf.
- Daken worden naast energieopwekking ook ingezet voor koeling.

De initiatiefnemer kan zelf bij www.onlinebouwbesluit.nl/ bij rubriek 'nieuwbouw' lezen welke bepalingen van toepassing zijn bij:

artikel 5.1 Energiezuinigheid, nieuwbouw & artikel 5.2 Milieu, nieuwbouw. Maar nog belangrijker is dat de initiatiefnemer het beste contact kan opnemen met ons [EnergieLoket](#) voor een maatwerkgesprek.

Klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen en circulariteit

In het plan dienen bovenstaande thema's verder worden uitgewerkt bijvoorbeeld:

- Hoe wordt locatie ingericht (tuin, gezamenlijke ruimte) en de aandacht hierbij voor klimaatadaptatie zoals:
 - Toepassen van dakoverstekken en veranda's voor schaduwwerking in de zomer om hittestress te voorkomen, hergebruik van hemelwater toepassen van open verhardingsmaterialen en aandacht waterverwerkingscapaciteit voorkavels en daken en afvoer naar hemelwaterriool.
- Natuur inclusief bouwen
 - voor biodiversiteit (aansluiten opgave in relatie tot ambities IKP-OR). Voorbeelden: werken met gevelbeplanting met eetbare soorten, groene daken die biodiversiteit verhogen en maatregelen en voorzieningen aan woning of in de tuin voor vleermuizen, vogels en insecten.
- Circulair Bouwen
 - Percentage hergebruikte materialen, toepassing hernieuwbare grondstoffen, gebouwen voorzien van ene materialenpaspoort, gescheiden afvalwatersysteem, groen composteren (centraal of in tuin).

